Bundesverwaltungsgericht

Tribunal administratif fédéral

Tribunale amministrativo federale

Tribunal administrativ federal

Abteilung I
A-4474/2009
{T 0/2}

Urteil vom 11. Oktober 2010

Besetzung

Richter Markus Metz (Vorsitz), Richter Beat Forster, Richter André Moser,
Gerichtsschreiberin Yvonne Wampfler Rohrer.

Parteien

1. **Flughafen Zürich AG**, Postfach, 8058 Zürich,
2. **Kanton Zürich**, Baudirektion, Immobilienamt, Abteilung Landerwerb, Postfach, 8090 Zürich,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Roland Gfeller, Florastrasse 44, Postfach 1709, 8032 Zürich,
Beschwerdeführende,

gegen

A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Ettler, Grüngasse 31, Postfach 1138, 8026 Zürich,
Beschwerdegegnerin,

und

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10,
p. A. Rechtsanwalt Albert Staffelbach, Präsident, Stampfenbachstrasse 125, 8006 Zürich,
Vorinstanz.

Gegenstand

Enteignung nachbarlicher Abwehrrechte.

Sachverhalt:

A.
A._____ stellte mit Eingabe vom 29. Dezember 1998 folgendes Rechtsbegehren an die Baudirektion des Kantons Zürich, Büro für Landerwerb:

1. Die Stadt Zürich als Flughafenhalterin, vertreten durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Büro für Landerwerb (nachfolgend: Enteigner), habe das Enteignungsverfahren bei der zuständigen Eidgenössischen Schätzungskommission einzuleiten.

2. Der Enteigner sei zu verpflichten, A._____ angemessen für den Verlust der Abwehrrechte gegen übermässigen Fluglärm sowie für die aus der physischen und psychischen Bedrohung durch tiefe Überflüge von Flugzeugen resultierende Wertminderung ihres Grundstücks Kat. Nr. (...), in Opfikon zu entschädigen.

3. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass sich A._____ eine nachträgliche Entschädigungsforderung für den Wert des nach dem 1.1.1961 erstellten Einfamilienhauses vorbehält, sofern der in den Flughafenentscheiden Genf im Sinne eines Präjudizes festgesetzte Stichtag 1.1.1961 für die Bestimmung der Voraussehbarkeit in Anbetracht der besonderen Situation in Opfikon revidiert werden sollte.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Enteigners.

B.
Im Juni 1999 ersuchte der Kanton Zürich als damaliger Flughafenhalter die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10 (ESchK 10), um Eröffnung formeller Enteignungsverfahren zur Beurteilung der eingegangenen Entschädigungsforderungen für übermässige Fluglärm-Immissionen. Diese Forderungen betreffen unter anderem zahlreiche Grundstücke in Opfikon-Glattbrugg, die im Bereich der Abflugschneise der Piste 16 liegen. Am 25. Mai 2001 wurde die unique zurich airport Flughafen Zürich AG (Flughafen Zürich AG) als neue Flughafenhalterin auf ihr Gesuch hin unter Zuerkennung der Parteistellung zum Verfahren beigeladen. Der Kanton Zürich und die Flughafen Zürich AG erho-

ben als Flughafenhalter und Enteigner in den Fällen von Opfikon-Glattbrugg die Einrede der Verjährung und verlangten, dass darüber in einem Teilentscheid befunden werde. Die Verjährungseinrede wurde vom Präsidenten der Schätzungskommission am 11. Juni 2003 abgewiesen. Das Bundesgericht wies die von den Enteignern dagegen ergriffene Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit Urteil vom 27. Juni 2004 ab (BGE 130 II 394). In der Folge bestimmten die Parteien und der Präsident der Schätzungskommission 18 Verfahren, die als sogenannte Pilotfälle vorweg behandelt werden sollten. Zu diesen gehört das Verfahren um die Einfamilienhaus-Parzelle Kat. Nr. (...) von A._____.

C.
Mit Schätzungsentscheid vom 17. November 2006 wies die ESchK 10 die Entschädigungsforderung von A._____ ab. Gegen diesen Entscheid erhob diese am 31. Januar 2007 Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht.

D.
Das Bundesgericht hiess die Beschwerde mit Urteil 1E.11/2007 vom 14. April 2008 gut und hob den Entscheid der Schätzungskommission vom 17. November 2008 auf. Es wies die Sache an die Schätzungskommission zurück, welche eine neue Schätzung des Verkehrswerts sowie des fluglärmbedingten Minderwerts der Gesamtliegenschaft der Beschwerdegegnerin vorzunehmen und schliesslich den zu ersetzenden, auf den Landwertanteil entfallenden Schaden zu bestimmen habe (E. 12).

E.
Mit Entscheid vom 27. Mai 2009 verpflichtete die ESchK 10 die Flughafen Zürich AG und den Kanton Zürich, A._____ als Eigentümerin der Liegenschaft (...) in Opfikon, Kat.- Nr. (...), für die Enteignung der nachbarlichen Abwehrrechte infolge übermässiger Lärmeinwirkungen aus dem Betrieb des Landesflughafens Zürich-Kloten seit Beginn der 4. Welle im Herbst 1996 eine Minderwertentschädigung in der Höhe von Fr. 82'977.- zu bezahlen, welche seit dem 1. Januar 1997 zu den vom Bundesgericht festgesetzten Zinssätzen gemäss Erwägung Ziffer 5 zu verzinsen ist (Dispositiv Ziff. 1). Die weitergehenden Entschädigungsforderungen wurden abgewiesen (Dispositiv Ziff. 2). Die Verfahrenskosten wurden der Flughafen Zürich AG und dem Kanton Zürich auferlegt (Dispositiv Ziff. 3). Sie wurden verpflichtet, der Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.- zu bezahlen

(Dispositiv Ziff. 4), wobei sie für die ihnen auferlegten finanziellen Verpflichtungen solidarisch haften (Dispositiv Ziff. 5).

F.
Mit Eingabe vom 10. Juli 2009 führen die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich (nachfolgend: Beschwerdeführende) Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Darin beantragen sie, der angefochtene Entscheid sei gemäss der nachstehenden Begründung insofern aufzuheben, als die Enteigner in Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids vom 27. Mai 2009 zur Zahlung einer Minderwertentschädigung in der Höhe von Fr. 82'977.- verpflichtet worden seien, welche vom 1. Januar 1997 bis zum 31. Dezember 2005 zu den vom Bundesgericht festgesetzten Zinssätzen zu verzinsen sei. In prozessualer Hinsicht stellen sie den Antrag auf Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels.

Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus, es bestehe kein Entschädigungsanspruch für die nur vorübergehend notwendige Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte gegenüber Fluglärmeinwirkungen, welche vom Flughafen Zürich ausgehen. Als Eventualbegründung führen sie an, die mögliche Enteignungsentschädigung sei wegen der nur vorübergehenden Beeinträchtigung zu reduzieren. Zudem sei vom massgebenden Gebäudevolumen die Gebäudekubatur der Doppelgarage abzuziehen.

G.
A._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beantragt mit Eingabe vom 23. September 2009, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie vollumfänglich abzuweisen und der angefochtene Entscheid vom 27. März (recte: Mai) 2009 zu bestätigen.

Sie bringt im Wesentlichen vor, die von den Beschwerdeführenden erhobene Rüge der vorübergehenden Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte sei verspätet vorgebracht bzw. vom Bundesgerichts bereits entschieden worden. Im Weiteren bestreitet sie, dass der massgebliche Immissionsgrenzwert (IGW) auf ihrem Grundstück seit 2006 unterschritten wurde. Sie macht entsprechend geltend, die Entschädigung sei nicht zu reduzieren wegen angeblicher nur vorübergehender Beeinträchtigung, und es sei kein Abzug der Gebäudekubatur der Doppelgarage vom Gebäudevolumen vorzunehmen.

H.
Die ESchK 10 (nachfolgend: Vorinstanz) beantragt mit Schreiben vom 2. September 2009 die Abweisung der Beschwerde.

I.
In ihrer Replik vom 5. Februar 2010 bestätigen die Beschwerdeführenden die in der Beschwerde vom 10. Juli 2009 gestellten Rechtsbegehren und nehmen ergänzend zu den Vorbringen der Beschwerdegegnerin Stellung.

J.
In den Schlussbemerkungen vom 25. März 2010 bestätigt auch die Beschwerdegegnerin die in der Beschwerdeantwort vom 23. September 2009 gestellten Anträge.

K.
Mit Eingabe vom 16. Februar 2010 verzichtet die Vorinstanz auf Schlussbemerkungen.

L.
Auf die übrigen Ausführungen der Beteiligten wird, soweit entscheiderheblich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.
1.1 Die Zuständigkeit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ergibt sich aus Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG, SR 711). Danach können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das EntG nichts anderes bestimmt (Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in seinem Art. 37 ergänzend auf das Bundesgesetz vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (VwVG, SR 172.021).

1.2 Die Beschwerdelegitimation richtet sich nach Art. 78 Abs. 1 EntG. Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG. Obschon das allgemeine Beschwerderecht hauptsächlich auf Private zugeschnitten ist, kann es auch öffentlich-rechtlichen

Körperschaften sowie anderen Verwaltungseinheiten mit Rechtspersönlichkeit (Gemeinwesen) zukommen, wenn sie - als materielle Verfügungsadressaten oder Dritte - in eigenen vermögensrechtlichen Interessen betroffen sind oder wenn hoheitliche Befugnisse infrage stehen, an denen sie ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben (VERA MARANTELLI-SONANINI/SAID HUBER, in: Praxiskommentar VwVG, Waldmann/Weissenberger (Hrsg.), Zürich 2009, Art. 48 N 21). Die Flughafen Zürich AG als Aktiengesellschaft, welche im Auftrag des Bundes den Flughafen Zürich betreibt, und der Kanton Zürich sind Adressaten des angefochtenen Entscheids und werden durch diesen beschwert. Sie sind folglich zur Beschwerde berechtigt.

1.3 Die Beschwerdeführenden beantragen, der angefochtene Entscheid sei gemäss der nachstehenden Begründung insofern aufzuheben, als die Enteigner in dessen Ziffer 1 zur Zahlung einer Minderwertentschädigung in der Höhe von Fr. 82'977.- verpflichtet worden seien, die vom 1. Januar 1997 bis zum 31. Dezember 2005 zu den vom Bundesgericht festgesetzten Zinssätzen zu verzinsen sei.

Die Beschwerdegegnerin rügt, die Beschwerdeführenden hätten kein Rechtsbegehren gestellt, das durch das angerufene Gericht ohne Weiteres in ganzer oder teilweiser Gutheissung zum Urteil erhoben werden könnte. Sinngemäss verlangten die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden die Aufhebung von Ziff. 1 des vorinstanzlichen Entscheids, ohne zu spezifizieren, ob sie ein reformatorisches Urteil oder eine Rückweisung an die Vorinstanz verlangen würden. Aus dem gestellten Antrag werde nicht ersichtlich, in welchem Verhältnis die verschiedenen, in der Beschwerde vertretenen Standpunkte zueinander stehen.

Das Rechtsbegehren der Beschwerdeführenden genügt den Anforderungen von Art. 52 Abs. 1 VwVG, denn an ein solches Begehren sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen; es genügt, wenn aus der Beschwerde zumindest implizit ersichtlich ist, in welchen Punkten der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Aus der Beschwerde muss der unmissverständliche Wille einer individualisierten Person hervorgehen, als Beschwerdeführende auftreten zu wollen und die Änderung einer bestimmten, sie betreffenden und mittels Verfügung geschaffenen Rechtslage anzustreben (ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, Basel 2008, S. 94 f. Rz. 2.211). Beantragt der Beschwerdeführende die Auf-

hebung des vorinstanzlichen Entscheids, so ist ein zusätzlicher Antrag zu einem neuen Entscheid in der Sache nicht zwingend notwendig. Verzichtet der Beschwerdeführende auf einen entsprechenden Antrag, stellt er die Rechtsfolge (vgl. Art. 61 VwVG) in das Ermessen der Behörde (FRANK SEETHALER/FABIA BOCHSLER, in: Praxiskommentar VwVG, Waldmann/Weissenberger (Hrsg.), Zürich 2009, Art. 52 N 49). Auch wenn für Beschwerdeeingaben eines Rechtsanwalts strengere Anforderungen gelten, genügt das vorliegende Rechtsbegehren somit den minimalen Anforderungen.

1.4 Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 50 und 52 VwVG) ist daher einzutreten. Auf den Antrag der Beschwerdeführenden, die Enteignungsentschädigung sei wegen der nur vorübergehenden Beeinträchtigung (um 20%) zu kürzen, ist nicht einzutreten, da das Bundesgericht diesen Punkt bereits abschliessend beurteilt hat (Urteil des Bundesgerichts 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 11.4).

2.
Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition. Gerügt werden kann nicht nur die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, oder die unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts, sondern auch die Unangemessenheit des angefochtenen Entscheids (Art. 49 VwVG).

3.
Als erstes gilt es zu prüfen, ob der Beschwerdegegnerin ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung ihrer nachbarlichen Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen zusteht. Ein solcher setzt nach der Rechtsprechung voraus, dass – kumulativ – die Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, die sog. Spezialität der Immissionen sowie die Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (Urteile des Bundesgerichts 1C_284/2009, 1C_288/2009, 1C_290/2009 vom 8. Juni 2009 E. 7 und Urteil des Bundesgerichts 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 5 mit Hinweisen; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6004/2008 vom 22. April 2009 E. 6).

3.1 Die Beschwerdeführenden bestreiten die Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen vorliegend nicht. Hingegen bringen sie vor, die Spezialität der Einwirkungen sei nur zeitweise erfüllt, da der massgebende IGW nur vorübergehend, d.h. während maximal neun Jahren, über-

schritten worden sei. Die Lärmbelastung im fraglichen Gebiet habe zwischen dem 1. Januar 1997 und 31. Dezember 2005 unbestrittenermassen über dem massgeblichen IGW von 60 dB(A) gelegen, welcher im Anhang 5 zur Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) für die ES II während des Tages (06.00 bis 22.00 Uhr) festgelegt worden sei. Seither habe die Lärmbelastung jedoch massiv abgenommen und liege heute unter dem erwähnten IGW von 60 dB(A). Die von der Vorinstanz nicht beachtete, nur vorübergehend bestehende übermässige Lärmbelastung führe dazu, dass auch – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – die Voraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens nicht gegeben sei.

3.1.1 Weiter führen sie aus, das Bundesgericht habe im Urteil 1E.25/2005 (recte: 1E.25/2007) vom 30. April 2008 E. 7.4 erwogen, es lasse sich aus der bisherigen Praxis der Entschädigungsgrundsätze bei vorübergehenden Beeinträchtigungen durch den Bau oder Betrieb öffentlicher Werke auch für Streitigkeiten über die Enteignung nachbarlicher Abwehransprüche infolge Fluglärm ableiten, dass den Nachbarn öffentlicher Werke in der Regel zugemutet werden dürfe, vorübergehende übermässige Einwirkungen "während längerer Zeit" entschädigungslos hinzunehmen. Sodann werde ausgeführt, es könne nicht in genereller Weise bestimmt werden, wie lange die Unterdrückung der nachbarlichen Abwehrrechte dauern müsse, um abgeltbar zu werden. Ob und wann ein Entschädigungsanspruch entstehe, hänge – wie in der Rechtsprechung zu den Bauarbeiten ausgeführt worden sei – nicht nur von der Dauer, sondern auch von der Art und Stärke der Beeinträchtigungen sowie vom Ausmass des bleibenden Schadens ab. Deshalb sei zu prüfen, ob die vorübergehende Immissionsbelastung die Nutzung der Liegenschaft schwer beeinträchtige und eine erhebliche Vermögenseinbusse verursacht habe. Diese Überlegungen des Bundesgerichts würden offensichtlich auch auf den in BGE 113 Ia 353 E. 3 (= Pra 77 Nr. 190) gemachten Feststellungen basieren, wonach eine Entschädigung für eine vorübergehende Störung nur geschuldet sei, wenn Art, Stärke oder Dauer derselben aussergewöhnlich waren und – kumulativ – dem Nachbarn einen beträchtlichen Schaden zufügten.

Im Urteil des Bundesgerichts 1E.25/2007 vom 30. April 2008 E. 7.4 habe das Bundesgericht eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte während gut fünf Jahren als vorübergehend qualifiziert. Eine Entschädigung habe es mangels Schadens, d.h. mangels Schwere, nicht zugesprochen (E. 5 - 8). Auch im Urteil 1E.13/2007 vom

30. April 2008 habe es in einem zweiten Fall von nur vorübergehender Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eine Entschädigungspflicht für die gut fünfjährige Beeinträchtigung verneint.

3.1.2 Im vorliegenden Fall sei zu beachten, dass die Immissionswertüberschreitung ab 1997 bis 2005 geringer gewesen sei. Zudem handle es sich um die Empfindlichkeitsstufe ES II, wobei von vornherein der strenge Tagesgrenzwert von 60 dB(A) zu beachten sei. Die konkrete Belästigung durch die Fluglärmbelastung sei hier deshalb insbesondere im Vergleich mit der in der ES III (65 dB[A]) entschädigungslos zu duldenden Beeinträchtigung nicht als sehr gravierend zu bezeichnen. Hinzu komme, dass die Fluglärmimmissionen, die auf das fragliche Grundstück einwirkten, ausschliesslich von den Starts ab Piste 16 mit anschliessendem Left Turn verursacht würden. Aus diesem Grund gebe es sowohl am Morgen als auch am Nachmittag immer wieder längere Ruhephasen, in denen gar kein Fluglärm zu verzeichnen sei. Es könne somit nicht gesagt werden, die Stärke und Dauer der übermässigen Immissionen sei in den Jahren 1997 bis 2005 aussergewöhnlich und von besonderer, d.h. entschädigungspflichtiger Intensität gewesen.

Somit habe die Vorinstanz die nur vorübergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die sich daraus ergebenden Konsequenzen nicht beachtet. Die vorinstanzlich zugesprochene Enteignungsentschädigung sei deshalb in Abweichung von den vom Bundesgericht vorgegebenen Grundsätzen und mithin zu Unrecht erfolgt.

In der Replik vom 5. Februar 2010 halten die Beschwerdeführenden ergänzend fest, entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin sei zwar eine Entschädigung ausgeschlossen, wenn eine der Voraussetzungen der Spezialität, der Unvorhersehbarkeit und der Schwere am dies estimandi nicht erfüllt sei. Daraus könne aber umgekehrt nicht abgeleitet werden, bei grundsätzlicher Bejahung dieser Voraussetzungen habe die konkrete Schätzung bzw. die Feststellung des Minderwerts keine Rückwirkung mehr auf diese Voraussetzungen. So stehe etwa erst nach erfolgter Schätzung fest, ob das Kriterium der Schwere tatsächlich erfüllt sei: Ergebe sich aus der Schätzung ein konkreter Minderwert aufgrund von Fluglärm, der unter 10% liege, entfalle eine Entschädigung grundsätzlich vollständig.

3.2 Die Beschwerdegegnerin wendet in ihrer Vernehmlassung vom 23. September 2009 ein, die von den Beschwerdeführenden vorge-

brachte Rüge der vorübergehenden Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte sei verspätet vorgebracht bzw. vom Bundesgericht bereits entschieden worden. Die Beschwerdeführenden hätten im vorangegangenen Verfahren vor dem Bundesgericht vorgebracht, es sei entgegen der planungsrechtlichen Zuordnung des Grundstücks zu einer Zone mit ES II von der Massgeblichkeit der ES III auszugehen. Entsprechend hätten sie dort behauptet, es habe nur eine vorübergehende Enteignung während 4 Jahren vorgelegen, die nicht entschädigungspflichtig sei. An diesem Standpunkt hätten die Beschwerdeführenden in ihrer Duplik vom 5. Dezember 2007 festgehalten. Diesen habe das Bundesgericht in seinem Urteil 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 7 zu Recht zurückgewiesen und die Massgeblichkeit der ES II bestätigt. Weiter würden die Beschwerdeführenden erstmals in ihrer Beschwerde vom 10. Juli 2009 ans Bundesverwaltungsgericht argumentieren, die Lärmbelastung habe seit 2006 massiv abgenommen und liege bei der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin seit 2006 bis heute unterhalb des massgeblichen IGW der ES II. Im Verfahren vor Bundesgericht hätten sich die Beschwerdeführenden in ihren Rechtsschriften vom April und Dezember 2007 dagegen nicht auf eine Unterschreitung des massgeblichen IGW der ES II berufen, sondern allein auf die fruchtlose Behauptung vertraut, massgeblich sei der IGW der ES III. Bereits während der Dauer des vorangegangenen bundesgerichtlichen Verfahrens (Anhängigmachung mit Beschwerdeschrift der Beschwerdegegnerin vom 31. Januar 2007, Abschluss mit Urteil des Bundesgerichts vom 14. April 2008), hätten die Beschwerdeführenden jedoch davon Kenntnis erlangt haben müssen, dass der IGW der ES II bei der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin angeblich nicht mehr überschritten werde. Aufgrund der Entwicklung der Lärmentwicklung in den Vorjahren hätten die Beschwerdeführenden mit einer weiteren Reduktion der Fluglärmbelastung und Unterschreitung des IGW ab 2005 rechnen müssen.

Die Beschwerdeführenden würden keine Gründe nennen, die ihr verspätetes Vorbringen rechtfertigen können. Dass es ihnen unmöglich gewesen sei, die erforderlichen Beweise im bundesgerichtlichen Verfahren beizubringen, werde zu Recht nicht behauptet. Bei den Daten über die Fluglärmbelastung in der Flughafenregion handle es sich zweifellos um beweisbedürftige Tatsachen im Einflussbereich der Beschwerdeführenden. Entsprechend treffe sie eine umfassende Mitwirkungspflicht bei der Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts. Es

handle sich darum bei den neuerlichen Vorbringen der Beschwerdeführenden um unzulässige Noven.

Im Übrigen hätte das Bundesgericht aufgrund der Mitwirkungspflicht die aktuelle Lärmbelastung im Urteilszeitpunkt auch nicht von Amtes wegen erheben müssen. Vom Bundesgericht als Rechtsmittelbehörde könne nicht verlangt werden, dass es in komplexen Verfahren wie den vorliegenden Grunddaten auf eigene Initiative erheben lasse. Hinsichtlich dieser Datenlage würden die Beschwerdeführenden selbst als Verursacher des übermässigen Lärms und der Entwertung von Liegenschaften Dritter in der Pflicht stehen.

Dies ergebe sich ebenfalls aus dem Grundsatz der Eventualmaxime, wonach die Parteien alles, was ihnen im Haupt- und Eventualstandpunkt dienen könne, in den Prozess einzubringen hätten, insbesondere auch jene Argumente, die in Frage kämen, falls ihre ersten Vorbringen vor der Rechtsmittelbehörde keinen Erfolg hätten. Demnach hätten die Beschwerdeführenden die neuerlichen Argumente spätestens vor dem Bundesgericht thematisieren müssen.

In der Sache versuchten sie daher, vom Bundesgericht bereits rechtskräftig erledigte Bestandteile des ursprünglichen Streitgegenstands erneut zum Gegenstand der gerichtlichen Auseinandersetzung zu machen. Der Streitgegenstand könne sich aber im Verfahrenslauf nur verengen und nicht wieder ausdehnen. Es sei deshalb auf die verbindlichen Erwägungen des Bundesgerichts zu den Anspruchsvoraussetzungen zu verweisen. Das Bundesgericht habe sich mit den Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität der Immissionen und mit jener der Schwere des Schadens befasst, sich mit den Einwendungen der Parteien auseinandergesetzt und im konkreten Fall alle Voraussetzungen bejaht. In diesen Punkten sei das kassatorische Urteil des Bundesgerichts in Rechtskraft erwachsen.

Im Weiteren bestreitet die Beschwerdegegnerin, dass der massgebliche IGW an ihrem Standort seit 2006 unterschritten werde. Der angebliche Rückgang der Lärmbelastung sei nicht das Ergebnis einer nachhaltigen Entwicklung. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden werde der Fluglärm in absehbarer Zeit aufgrund steigender Verkehrszahlen wieder zunehmen und der IGW auf ihrem Grundstück würde wieder überschritten werden (vgl. Entscheid des Bundesgerichts 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 11.4).

Selbst wenn die Behauptungen der Beschwerdeführenden über die Unterschreitungen des IGW zutreffen sollten, was bestritten werde, könne aus der bisherigen bundesgerichtlichen Praxis zur Entschädigungspflicht für vorübergehende Belastungen nichts gefolgert werden.

Schliesslich liege eine Grundrechtsverletzung (Art. 29 BV) vor. Der übermässig langen Verfahrensdauer sei kompensatorisch dadurch Rechnung zu tragen, dass für die Beurteilung der Anspruchsvoraussetzungen nicht die Situation im Zeitpunkt des Entscheids zugrunde zu legen sei, sondern jene im Zeitpunkt der Schätzungsverhandlung. Eventuell käme auch in Frage, auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem das Verfahren unter der Voraussetzung einer angemessenen Dauer zum Abschluss hätte kommen müssen. In jedem Fall müssten die Entwicklungen der Lärmbelastung nach Ablauf einer angemessenen Verfahrensdauer unberücksichtigt bleiben, da sie sich einseitig zugunsten der Beschwerdeführenden auswirken würden.

3.3 Vorab ist zu prüfen, ob auf die Rüge der Beschwerdeführenden, der massgebende Immissionswert sei nur vorübergehend, d.h. während maximal neun Jahren (1. Januar 1997 – 31. Dezember 2005), überschritten worden, einzutreten ist.

3.3.1 Hat das Bundesgericht über eine Streitfrage (Rechts- und Tatfrage) entschieden, kann diese infolge der materiellen Rechtskraft (res iudicata) nicht noch einmal aufgeworfen werden. Nach den allgemeinen Grundsätzen kommt nur dem Dispositiv materielle Rechtskraft zu; tatsächliche Feststellungen und rechtliche Erwägungen, Feststellungen zu präjudiziellen Rechtsverhältnissen, sonstige Vorfragen und weitere Rechtsfolgen, die sich aus der Urteilsbegründung mit logischer Notwendigkeit ergeben, erwachsen für sich allein nicht in Rechtskraft. Bei zurückweisenden Bundesgerichtsentscheiden ist demgegenüber die Bindungswirkung zumindest de facto stärker, weil sich die Vorinstanz an die Erwägungen des Bundesgerichts halten muss, ansonsten eine erneute Rückweisung droht (Stefan Heimgartner/Hans Wiprächtiger, in: Marcel Alexander Niggli/Peter Uebersax/Hans Wiprächtiger [Hrsg.], Bundesgerichtsgesetz, Basel 2008, Art. 61 N 18 S. 540).

3.3.2 Im vorliegenden Verfahren hat das Bundesgericht im Urteil 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 12 die Sache an die Schätzungskommission zurückgewiesen, welche eine neue Schätzung des Verkehrswerts sowie des fluglärmbedingten Minderwerts der Gesamtliegenschaft der Beschwerdegegnerin vorzunehmen und schliesslich den

zu ersetzenden, auf den Landwertanteil entfallenden Schaden zu bestimmen habe. Bei der Minderwertermittlung dürfe, da es sich um von der Beschwerdegegnerin selbst genutztes Wohneigentum handle, gemäss BGE 134 II 49 auf die mithilfe des MIFLU-Modells ermittelten Resultate abgestellt werden. Die Entschädigung sei als Kapitalzahlung zu leisten und ab dem Stichtag zu verzinsen. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde somit im Sinne der Erwägungen gutgeheissen, der angefochtene Entscheid der Vorinstanz aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen (Dispositiv Ziff. 1).

3.3.3 Aus dem Urteil 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 5.2 geht hervor, dass die Beschwerdeführenden bereits im Verfahren vor dem Bundesgericht geltend gemacht haben, die Bedingung der Spezialität der Immissionen sei nur vorübergehend erfüllt gewesen. Zwar seien bei der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin die Immissionsgrenzwerte der ES II auch heute noch überschritten. Für das Gemeindegebiet Opfikon-Glattbrugg müsse jedoch angesichts der seit langem bestehenden Fluglärmvorbelastung enteignungsrechtlich der Immissionsgrenzwert für die ES III massgeblich sein. Das Bundesgericht hat diesbezüglich in E. 7 die ES II als massgeblich erklärt. Darauf ist vorliegend nicht zurückzukommen.

3.3.4 Bei der Prüfung der Spezialität der Einwirkungen hat das Bundesgericht zwar die Frage der erst im vorliegenden Verfahren von den Beschwerdeführenden geltend gemachten nur vorübergehenden Überschreitung des IGW (1. Januar 1997 - 31. Dezember 2005) nicht explizit geprüft, hingegen die Spezialität bejaht. Die Spezialität ist nach ständiger Praxis insbesondere dann gegeben, wenn die Lärmimmissionen eine Intensität erreichen, die das Mass des Üblichen und Zumutbaren übersteigen. Dies ist nach neuerer Rechtsprechung regelmässig anzunehmen, falls die in der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1E.25/2007 vom 30. April 2008 E. 6 mit Verweis auf BGE 130 II 394 E. 12.2 S. 415 mit Hinweisen; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6004/2008 vom 22. April 2009 E. 7.1). Mit der Bejahung der Spezialität durch das Bundesgericht im Urteil 1E.11/2007 vom 14. April 2008, verbunden mit der Beschränkung des Anfechtungsgegenstandes auf den Inhalt der Rückweisung, ist auf die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht einzutreten.

4.

4.1 Betreffend die Schwere des immissionsbedingten Schadens bringen die Beschwerdeführenden vor, die Beschwerdegegnerin habe weder im Verfahren vor Vorinstanz noch im anschliessenden Verfahren vor Bundesgericht näher zu begründen vermocht, welcher Schaden ihr konkret durch die maximal neunjährige übermässige Lärmbelastung ihrer Liegenschaft entstanden sei. Ferner sei nicht einmal behauptet worden, durch die vorübergehende Beeinträchtigung seien beispielsweise Verkaufsabsichten durchkreuzt oder bessere Nutzungen des Grundstücks behindert worden. Die Beschwerdegegnerin könne somit in keiner Art und Weise belegen, inwiefern die vorübergehende Immissionsbelastung ihre Liegenschaft schwer beeinträchtige und eine erhebliche und dauernde Vermögenseinbusse verursacht habe. Auch die schwerwiegende Vermögenseinbusse sei somit nicht ansatzweise belegt.

4.2 Das Bundesgericht hat im Urteil 1E.11/2007 vom 14. April 2008 in E. 12 mit Verweis auf E. 6 festgehalten, dass die Schwere des lärmbedingten Schadens auch dann mit Blick auf die Gesamtliegenschaft zu beurteilen sei, wenn dem Eigentümer nur ein Entschädigungsanspruch für das Land zustehe. Erweise sich die Beeinträchtigung der Gesamtliegenschaft als schwer, so sei der Schaden in einen auf das Gebäude entfallenden und in einen auf den Boden entfallenden Teil aufzugliedern und nur letzterer abzugelten. Bei dieser Aufteilung sei der Wert des Bodens mit Bezug auf die am Stichtag konkret bestehende Nutzung als relativer Landwert zu bestimmen, der in der Regel unter dem Baulandwert, d.h. dem Wert eines unüberbauten Grundstücks, liege. Das Bundesgericht hat vorliegend die Sache an die Schätzungskommission zurückgewiesen, welche eine neue Schätzung des Verkehrswertes sowie des fluglärmbedingten Minderwerts der Gesamtliegenschaft der Beschwerdegegnerin vornahm und schliesslich den zu ersetzenden, auf den Landwertanteil entfallenen Schaden bestimmt hat. Bei der Minderwertermittlung darf, da es sich hier um von der Beschwerdegegnerin selbst genutztes Wohneigentum handelt, gemäss BGE 134 II 49 auf die mithilfe des MIFLU-Modells ermittelten Resultate abgestellt werden.

4.3 Die Vorinstanz hat gestützt auf die dargestellten bundesgerichtlichen Vorgaben im angefochtenen Entscheid vom 27. Mai 2009 einen relativen Landwert von Fr. 434'437.- ermittelt. Sie bediente sich hierfür der Lageklassenmethode und wendete die Landwertanteil-Tabellen

des Schätzerhandbuches (SVKG, SEK/SVIT 2005) mit den fünf Hauptkriterien Standort, Nutzung, Wohnlage, Erschliessung und Marktverhältnisse an. Die Vorinstanz ermittelte den Minderwert wegen Fluglärm nach dem MIFLU-Modell. Wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat, ist der Minderwert von 19.1% lediglich auf dem Landwert zu entschädigen, da das Wohnhaus der Beschwerdegegnerin nach dem 1. Januar 1961 erstellt wurde. Der zu entschädigende Minderwert belief sich somit auf Fr. 82'977.-.

4.4 Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Voraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens so zu verstehen, dass der Schaden eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwerts einer Liegenschaft erreichen muss, damit eine Ersatzpflicht entsteht. Eine feste, allgemein gültige Grenzziehung ist in der Praxis ausgeschlossen worden. In BGE 101 Ib 405 und BGE 102 Ib 271 wurde anerkannt, dass auch eine Liegenschaftsentwertung von 10% bereits einen schweren Schaden im enteignungsrechtlichen Sinn darstellen kann. In neueren Urteilen hielt das Bundesgericht fest, dass das Vorliegen eines schweren Schadens bei einem Minderwert von 10% nicht allein mit dem Hinweis auf das Schätzungsermessen verneint werden könne (Urteil des Bundesgerichts 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 9 mit Hinweisen; BGE 134 II 49 E. 11; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6004/2008 vom 22. April 2008 E. 7.3; ROLAND GFELLER, Immissions- und Überflugsenteignungen am Beispiel des Flughafens Zürich, Zürich/Basel/Genf 2006, S. 34 f. mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

Wie dargestellt ermittelte die Vorinstanz nach dem MIFLU-Modell einen Minderwert von 19.1%. Weder die Beschwerdeführenden noch die Beschwerdegegnerin bestreiten diese Berechnung. Angesichts der oben dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, dass ein schwerer Schaden bereits bei einem Minderwert von 10% bejaht werden kann, ist somit bei einem Minderwert von 19.1% offensichtlich vom Vorliegen eines schweren Schadens auszugehen.

Als Zwischenergebnis kann daher festgehalten werden, dass vorliegend sämtliche Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen zu bejahen sind.

5.

5.1 Die Beschwerdeführenden machen als Eventualbegründung eine Reduktion einer möglichen Enteignungsentschädigung wegen der nur vorübergehenden Beeinträchtigung sowie einen Abzug der Gebäudekubatur der Doppelgarage vom massgebenden Gebäudevolumen geltend.

Sie bringen vor, die Minderwertentschädigung verstehe sich als Ersatz für bereits entstandene und künftige Wertverminderungen von Liegenschaften durch übermässigen Fluglärm. Die Lärmimmissionen seien im vorliegenden Fall nur vorübergehend während höchstens neun Jahren zu verzeichnen gewesen. Im Zuge der Rechtsprechung habe sich eine Berechnung einer Minderwertentschädigung entwickelt, welche sich "auf ewig" bzw. dauernd belastete Liegenschaften beziehe. Diese Entschädigungsbemessung sei im vorliegenden Fall deshalb in keiner Art und Weise gerechtfertigt. Der für die Bestimmung des Werts (oder des Minderwerts) einer Liegenschaft zu beachtende ökonomische Horizont sei auf 50 bis 75 Jahre festzusetzen, wobei die ersten 25 Jahre die wichtigste Zeitspanne darstellen würden, in denen zwei Drittel des aktuellen Werts einer Liegenschaft entstehen würde. Müssten aber in einem Fall wie dem vorliegenden nicht 50 bzw. 75, sondern neun Jahre entschädigt werden, sei dies entsprechend zu berücksichtigen. Mit anderen Worten sei in einem solchen Fall zwingend eine Reduktion der vorinstanzlich zugesprochenen Minderwertentschädigung von Fr. 82'977.- vorzunehmen. Vorgeschlagen werde eine Reduktion um zwei Drittel.

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die Vorinstanz habe für die Ermittlung des Verkehrswerts das heranzuziehende Gebäudevolumen mit 1'055 m3 angegeben. In diesem Volumen sei zu Unrecht die Gebäudekubatur der Doppelgarage der Beschwerdegegnerin von rund 115 m3 berücksichtigt worden. Bei Garagen handle es sich um sogenannte "besondere Gebäude", die nicht dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienten oder hierfür verwendbar seien. Dies gelte in erster Linie für freistehende oder dem Wohngebäude angegliederte Garagen, wie dies vorliegend der Fall sei. Gemäss bewährter Praxis des Bundesgerichts seien solche Garagen oder andere nicht dem dauernden Aufenthalt dienende Gebäude nicht entschädigungspflichtig, mithin von der Gebäudekubatur abzuziehen (vgl. BGE 122 II 337 E. 4c). Bei Einzel- und Doppelgaragen, die bei selbst genutztem Wohneigentum unterirdisch angelegt seien, hätten die Be-

schwerdeführenden hingegen bei den einvernehmlich erledigten Fällen bisher im Sinn eines unpräjudiziellen Entgegenkommens keine Substraktion der Garagenkubatur vorgenommen, obwohl auch in diesem Fall grundsätzlich von einem nicht entschädigungspflichtigen "besonderen Gebäude" auszugehen sei. Hier greife aber die Überlegung, dass die Enteigneten beim Bau ihrer Liegenschaft ohnehin einen Aushub hätten machen müssen und sie, wenn sie damals nicht eine Garage gebaut, den zur Verfügung stehenden Platz mit grosser Wahrscheinlichkeit mit Kellerräumlichkeiten besetzt hätten. Diese wiederum wären jedoch in die Gebäudekubatur hineinzurechnen.

Es sei daher wie folgt vorzugehen: Die von der Vorinstanz gestützt auf die Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich vom 5. Oktober 1994 herangezogene Gebäudekubatur von 1'055 m3 umfasse das "Wohnhaus mit Garage". Somit sei gestützt auf die obigen Überlegungen die 115 m3 Garagengebäudekubatur zu subtrahieren. Bei Baukosten von durchschnittlich 665.00/m3 ergebe dies einen abzuziehenden Betrag von Fr. 76'475.-, mithin einen Gebäudewert von Fr. 625'100.-. Zähle man wie die Vorinstanz die Kosten für die Umgebung und die Baunebenkosten im Umfang von 15% dazu, erhalte man einen Gebäudewert von Fr. 718'865.-. Der relative Landwert betrage gemäss den anerkannten Berechnungen der Vorinstanz 35% des Gebäudeneuwerts, was einen Betrag von Fr. 387'081.- ausmache. Der Minderwert betrage gemäss den MIFLU-Berechnungen 19.1%, mithin in Franken ausgedrückt Fr. 73'932.-. Dieser Minderwert wäre nur bei einer dauernden IGW-Überschreitung und bei Vorliegen der Voraussetzung der Schwere zu berücksichtigen. Dies sei konkret nicht der Fall. Aus diesem Grund sei namentlich im Sinn der Eventualbegründung zu berücksichtigen, dass übermässige Lärmimmissionen vorliegend nur vorübergehend während höchstens neun Jahren zu verzeichnen gewesen sei.

Zusammenfassend könne festgehalten werden, dass die ermittelte Minderwertentschädigung nicht für "ewig" auszurichten sei, sondern nur anteilmässig und für einen ganz beschränkten Zeitraum von neun Jahren. Es habe deshalb eine Kürzung des Minderwerts von Fr. 73'932.- zu erfolgen. Diese soll nach Auffassung der Beschwerdeführenden mindestens zwei Drittel betragen. Somit betrage der zu entschädigende Minderwert aufgerundet höchstens Fr. 24'650.-.

5.2 Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass der massgebliche IGW überhaupt je unterschritten wurde. Auch was die Eventualbegründung der Beschwerdeführenden betreffe, sei entgegenzuhalten, dass sie diesen neuerlichen Standpunkt verspätet vorbringen würden. Davon abgesehen sei der Beschwerdegegnerin in Anbetracht der vorhersehbaren Bewegungs- und Lärmzunahme eine volle Entschädigung zuzusprechen.

In Bezug auf den von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Abzug der Kubatur der Doppelgarage vom massgebenden Gebäudevolumen hält die Beschwerdegegnerin fest, dass die von den Beschwerdeführenden zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts vorliegend nicht anwendbar sei. Im Unterschied zum vorliegenden Fall habe BGE 122 II 337 ein hochherrschaftliches, weitläufiges Anwesen betroffen. Die Nebengebäude seien gewiss nicht angebaut, und in solchen Verhältnissen sei wohl die Garage nicht einfach ein Unterstand für 1 bis 2 Personenwagen, sondern etwas Grösseres gewesen. Solche Gebäude seien durchaus gewerblichen Bauten gleichzustellen, welche nach bundesgerichtlicher Praxis nicht zu entschädigen seien. Demgegenüber sei die Garage im vorliegenden Fall direkt an das Einfamilienhaus angebaut. Auf dem Vorplatz könne ein weiterer Personenwagen abgestellt werden. Es handle sich um Pflichtabstellplätze nach der Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon (PPV). Nach Art. 7 PPV sei zudem mindestens 60% der Abstellplätze "unterirdisch oder im Gebäude" anzuordnen. Der Garagenanbau erfülle diese Vorgabe. Er sei somit der Kubatur der Wohnliegenschaft hinzuzurechnen. Entsprechend habe das Bundesgericht im Urteil 1E.15 / 1E.16/2007 vom 8. Februar 2008 die unter Niveau ans Haus angebaute Garage nach MIFLU entschädigt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden könne dabei auch nicht eine Unterscheidung getroffen werden, ob eine Garage unter Niveau angelegt oder dem Wohnhaus auf Parterre-Niveau direkt angebaut wurde. Gerade angebaute Garagen würden häufig umgenutzt (Werkstatt, Hobbyraum usw.) und stellten auch als solche einen grossen Mehrwert für eine Liegenschaft dar, der in keiner Weise geringer sei als jener eines Kellerraums.

5.3 Das Bundesgericht hat in seinem Entscheid 1E.11/2007 vom 14. April 2008 die hier für die Berechnung relevante Gebäudekubatur nicht festgelegt. Auf die Rüge der Beschwerdeführenden betreffend den Abzug der Gebäudekubatur der Doppelgarage vom massgebenden Gebäudevolumen von 1'055 m3 ist daher einzutreten.

Vorliegend ist aus den Akten ersichtlich, dass die Garage nicht direkt an das Einfamilienhaus der Beschwerdegegnerin angebaut, sondern mit diesem durch ein Schrägdach über der Eingangstreppe verbunden ist.

Wie die Beschwerdeführenden zu Recht festhalten, hatte das Bundesgericht in BGE 122 II 344 E. 4c im Zusammenhang mit einer Parzelle von 24'935 m2 entschieden, dass Nebengebäude (Garage, Treibhaus), die nicht Wohnzwecken dienten, für die Schätzung der Entschädigung unbeachtlich seien, da deren Benutzung durch den Fluglärm nicht beeinträchtigt werde. Aus diesem Entscheid geht jedoch nicht hervor, ob die Garage alleinstehend oder an das Hauptgebäude angebaut war.

Die Vorinstanz ermittelte vorerst den Gebäudewert gestützt auf Baukosten von Fr. 665.-/m3 und ein Gebäudevolumen von 1'055 m3. 15% dieses Werkes von Fr. 701'575.- addierte sie dann als Wert für Umgebung und Baunebenkosten hinzu, was einen Neuwert der Gesamtliegenschaft von Fr. 806'811.- ergab. Zur Ermittlung des relativen Landwertes bediente sich die Vorinstanz anschliessend der Lageklassenmethode und wendete dabei Lageklassenschlüssel und Landwertanteil-Tabellen des Schätzerhandbuches (SVKG, SEK/SVIT 2005) mit den fünf Hauptkriterien Standort, Nutzung, Wohnlage, Erschliessung und Marktverhältnisse an. Als Durchschnittswert der fünf Hauptkriterien ergaben die Erhebungen der Vorinstanz eine massgebende Lageklasse von 5,55. Gemäss Vorinstanz entspricht dies einem Landwert von 35%. Nach deren Berechnungen beträgt der relative Landwert gemessen am Neuwert der Gesamtliegenschaft von Fr. 806'811.- somit Fr. 434'437.-. Gestützt auf einen Minderwert wegen Fluglärm von 19.1% gemäss MIFLU-Modell berechnete die Vorinstanz schliesslich einen zu entschädigenden Landminderwert von Fr. 82'977.- .

Die Beschwerdeführenden stellen diese Berechnungen einzig hinsichtlich der massgebenden Gebäudekubatur in Frage. Ihrer Ansicht nach hätte beim Gebäudevolumen von 1'055 m3 die Garage mit 115 m3 nicht berücksichtigt werden dürfen. Sie begründen dies im Wesentlichen damit, dass Garagen nicht zum dauernden Aufenthalt verwendbar seien und übermässige Immissionen den Wert solcher lärmunempfindlicher Räume ausserhalb des Hauptgebäudes nicht vermindern würden. Zwar habe das Fehlen einer Garage einen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft; dieser sei jedoch mit und ohne Fluglärm

identisch. Die Beschwerdegegnerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Garage sei nicht nur baulich Teil des Gebäudes, sondern gemäss öffentlichem Baurecht und heutigen Wertvorstellungen ein unabdingbarer Bestandteil der Liegenschaft und deshalb entschädigungsberechtigt. Der Verkäufer einer Liegenschaft im Fluglärmgebiet werde auch für die Garage weniger lösen können.

Die Argumentation der Parteien zielt an der Sache vorbei. Denn vorliegend ist nicht der Minderwert des Gebäudes, sondern jener des Landes zu bestimmen. Hierfür hat das Bundesgericht verbindlich angeordnet, es sei vorab "eine neue Schätzung des Verkehrswertes sowie des fluglärmbedingten Minderwertes der Gesamtliegenschaft vorzunehmen" (Urteil 1E.11/2007 E. 12). Der Wert einer angebauten Garage ist nach allgemeinem Verständnis in den Verkehrswert der "Gesamtliegenschaft" einzubeziehen. Bereits deshalb ist nicht einzusehen, weshalb beim Wert der Gesamtliegenschaft die Garage in Abzug gebracht werden soll. Gegen den Einbezug des Umgebungswertes haben die Beschwerdeführenden ja auch keine Einwände vorgebracht. Zudem schreibt die seit dem 18. Februar 2004 gültige Parkplatzverordnung Opfikon auch für private Wohnliegenschaften Mindestparkfeldflächen (Abstellplätze oder Einstellgaragen) vor, die im Übrigen nicht zweckentfremdend genutzt werden dürfen (Art. 9 PP-VO). Dass solche Vorschriften bereits im Zeitpunkt der Erstellung der fraglichen Liegenschaft im Jahr 1994 galten, wird zwar nicht behauptet. Dennoch deutet diese kommunale Bauvorschrift – wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt und was die Beschwerdeführenden nicht in Abrede stellen – darauf hin, dass der Wert solcher Abstellplätze, Unterstände oder Einstellgaragen zumindest nach heutigen Vorstellungen Bestandteil des Liegenschaftswertes sein muss. In welchem Umfang sich der Garagenwert auf die lärmbedingte Entwertung des Gebäudes niederschlägt, ist vorliegend hingegen nicht zu untersuchen.

6.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auch die Subsidiärbegründung der Beschwerdeführenden nichts an der Abweisung der Beschwerde zu ändern vermag. Im Übrigen deutet nichts darauf hin, dass die Höhe der Entschädigung von der Vorinstanz unrichtig festgesetzt worden wäre.

7.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten, trägt der Enteigner. Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen, so können die Kosten auch anders verteilt werden; unnötige Kosten trägt in jedem Fall, wer sie verursacht hat (Art. 116 Abs. 1 EntG). Den Beschwerdeführenden sind daher die Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 3'000.- aufzuerlegen; sie werden mit dem Kostenvorschuss gleicher Höhe verrechnet. Die Beschwerdeführenden haben der obsiegenden Beschwerdegegnerin in solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von Fr. 4'500.- zu bezahlen.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.
Die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.- werden den Beschwerdeführenden auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3000.- verrechnet.

3.
Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin in solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von Fr. 4'500.- zu entrichten.

4.
Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführenden (Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdegegnerin (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Gerichtsurkunde)

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:	Die Gerichtsschreiberin:
Markus Metz	Yvonne Wampfler Rohrer

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden, sofern die Voraussetzungen gemäss den Art. 82 ff., 90 ff. und 100 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) gegeben sind. Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (vgl. Art. 42 BGG).

Versand: